

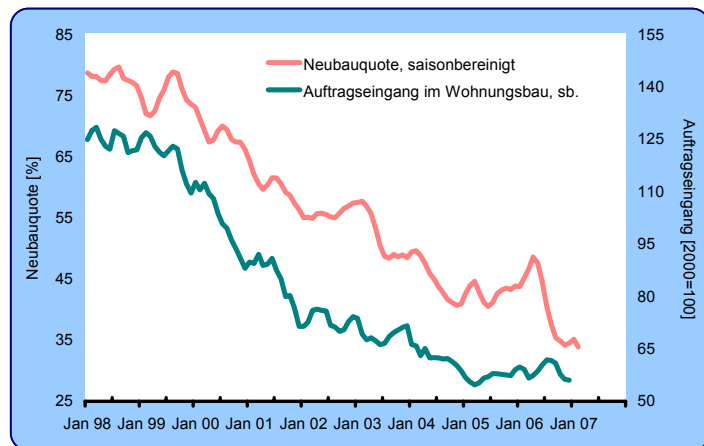
## Wohnungsneubau kommt nicht in Schwung – KfW-Indikator Eigenheimbau fällt im Februar auf neues Allzeittief –

Der Bau insgesamt hat 2006 die Trendwende geschafft: Die reale Bruttowertschöpfung im Baugewerbe nahm im vergangenen Jahr um 4,6 % zu, die realen Bauinvestitionen wuchsen um 4,2 %. Dies sind die stärksten Zuwächse seit 1994. Ausschlaggebend hierfür waren vor allem der rasante Anstieg im Wirtschaftsbau sowie Maßnahmen im Gebäudebestand. Der private Neubau von Wohnungen trug dagegen nur unterdurchschnittlich zu der

Erholung bei, und auch in diesem Jahr dürften die Wohnungsneubauaktivitäten nicht in Schwung kommen. Dies jedenfalls signalisiert die anhaltende Schwäche des von der KfW Bankengruppe regelmäßig exklusiv für die Wirtschaftswoche berechneten KfW-Indikators Eigenheimbau (näheres zu Konstruktion und Interpretation siehe Kasten).

### KfW-Indikator Eigenheimbau

Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau



Gleitende Dreimonatsdurchschnitte; Quelle: KfW, Deutsche Bundesbank

**Zur Konstruktion und Interpretation des KfW-Indikators Eigenheimbau.** Grundlage des Indikators sind die Verwendungszweckangaben der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Eigenheimerwerb (Neubau oder Kauf einer gebrauchten Immobilie, rund 7.000 Fälle monatlich). Der Eigenheimbau hat am gesamten Wohnungsneubau einen Strukturanteil von gut zwei Dritteln. Da vor allem Neuerrichtungen gesamtwirtschaftliche Bauinvestitionen auslösen, ist der Indikator als Anzahl der Neubauten im Verhältnis zur Anzahl aller im jeweiligen Bezugsmonat geförderten Eigenheimprojekte definiert. Er wird als Prozentgröße ausgewiesen. Kurzfristige Ausschläge werden anhand gleitender Dreimonatsdurchschnitte geglättet. Wegen ausgeprägter saisonaler Schwankungen der so abgegrenzten „Neubauquote“ sollten Rückschlüsse auf die Wohnungsneubaukonjunktur nur aus der saisonbereinigten Zeitreihe gezogen werden.

Im Februar plante saisonbereinigt nur noch rund ein Drittel (33,9 %) der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims. Dies ist der niedrigste Wert seit Beginn der Zeitreihe im Januar 1998. Gegenüber Januar bedeutet dies zwar einen relativ moderaten Rückgang um 1,3 Prozentpunkte, der Vergleichswert des Vorjahres wurde indes um 11,3 Prozentpunkte verfehlt. Als kleiner Lichtblick bleibt lediglich, dass die weniger volatile Dreimonatsbetrachtung zuletzt gewisse Stabilisierungsansätze erkennen lässt: So bewegte sich der Indikator im Durchschnitt der Monate Dezember 2006 bis Februar 2007 verglichen mit der entsprechend abgegrenzten Vorperiode praktisch seitwärts (-0,3 Prozentpunkte).

Ähnlich schwach wie der KfW-Indikator Eigenheimbau waren zuletzt auch andere häufig beobachtete Frühindikatoren zur Neubauaktivität, darunter die vom Statistischen Bundesamt erfassten Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohnungen. Mit 15.828 Wohnungen notierte diese Statistik im November 2006, d. h. an ihrem aktuellen Datenrand, auf dem niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung; der Vorjahreswert wurde damit um 4.652 Wohnungen bzw. 22,7 % unterschritten. Zudem gab der in der Grafik abgebildete Index der Auftragseingänge im Wohnungsbau, für den allerdings nur Firmen ab 20 Beschäftigten berichtspflichtig sind und der deshalb viele der im Wohnungsbau dominierenden Kleinunternehmen gar nicht berücksichtigt, zuletzt vier Monate in Folge nach und fiel im Dezember zurück in die Nähe seines Allzeittiefs.

Die endgültige Abschaffung der Eigenheimzulage Ende 2005 sowie die Erhöhung der Mehrwertsteuer Anfang 2007 sind die beiden wesentlichen Einmalfaktoren, die für die Berg- und Talfahrt der Indikatoren für den Wohnungsneubau während des vergangenen Jahres ursächlich waren. Mit vergleichbaren Sondereinflüssen ist im laufenden Jahr nicht mehr zu rechnen, sodass die fundamentalen Bestimmungsfaktoren wieder stärker das Bild prägen werden. Vor dem Hintergrund einer stagnierenden Bevölkerungszahl, einer seit mehreren Jahren unbefriedigenden Realeinkommensentwicklung sowie eines trotz kräftiger konjunktureller Entspannung noch immer relativ hohen Niveaus der Arbeitslosigkeit sind die Aussichten für den Neubau von Wohnungen für 2007 alles in allem äußerst verhalten, was auch durch die zuletzt sehr schwache Entwicklung des KfW-Indikators Eigenheimbau unterstrichen wird. Deutlich besser sind die Aussichten aber für die Bauwirtschaft insgesamt, die 2007 vor allem dank der erneut deutlich positiveren Entwicklung im Wirtschaftsbau sowie bei den Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand – welche die KfW Förderbank mit der Initiative „Wohnen, Umwelt, Wachstum“ unterstützt – das zweite Jahr in Folge einen realen Werteschöpfungszuwachs erzielen dürfte.

## **Anhang: Eigenheimbaukonjunktur in Zahlen**

### **KfW-Indikator Eigenheimbau\***

*Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau*

	Monat/Jahr							Vm. [Pp.]	Vj. [Pp.]	3-M. [Pp.]
	Feb/06 [%]	Sep/06 [%]	Okt/06 [%]	Nov/06 [%]	Dez/06 [%]	Jan/07 [%]	Feb/07 [%]			
Neubauquote	45,2	35,4	34,9	34,2	34,5	35,2	33,9	-1,3	-11,3	-0,3

Erläuterungen und Abkürzungen:

Quelle: KfW Bankengruppe

\* Saisonbereinigte, gleitende Dreimonatsdurchschnitte

(Veränderung des aktuellen Monats gegenüber dem) **V(or)m**(onat)

(Veränderung des aktuellen Monats gegenüber dem) **V(or)j**(ahr)

(Veränderung des Durchschnitts in der aktuellen) **3-M**(onatsperiode gegenüber der vorangegangenen)

**P**(rozent)**p**(unkte)

Rundungsbedingte Abweichungen möglich

Autor: Dr. Klaus Borger, (069) 7431-2455, klaus.borger@kfw.de  
 Pressekontakt: Christine Volk, (069) 7431-3867, christine.volk@kfw.de